日本橋二丁目地区Ｂ街区　第一種市街地再開発事業

特定業務代行者募集に係る応募手続要領

平成２４年７月

日本橋二丁目地区市街地再開発準備組合

１．総則

本応募手続要領は、「日本橋二丁目地区Ｂ街区　第一種市街地再開発事業（以下「本事業」という。）　事業提案方式による特定業務代行者の募集（以下「本募集」という。）」について、参加を希望する者が応募登録の手続き等を行う際の詳細を定めたものです。

２．本事業の目的

日本橋二丁目地区（以下「当地区」という。）は、広幅員道路沿いで旧耐震基準や耐用年数を２／３以上超過した耐火建築物が立地すると共に、一部が細街路に面して木造建築物が密集した立地となっている。特にＣ街区の一部分が木造建築物の密集地になっており、防災不燃化等が課題となっている。また、敷地面積２００㎡未満の建物が地区内の約半分を占めるなど土地の合理的かつ健全な高度利用が図られていない。

このような状況を踏まえ、当地区では、防災性の向上と共に、重要文化財を保存活用することによる商業・文化・観光拠点の形成と、交通結節機能の更なる強化を図るまちづくりを目的として事業を行なうものです。

３．募集する地区と施設の概要

①地区名称　　：日本橋二丁目地区Ｂ街区
②事業手法　　：第一種市街地再開発事業
③施行者(予定)　　：(仮称) 日本橋二丁目地区市街地再開発組合
　　(現在は、日本橋二丁目地区市街地再開発準備組合(理事長:柴田　亨))
④所　　在　　：東京都中央区日本橋二丁目 5 番 13 号
⑤権利者数　　：地区全体：32 件、Ｂ街区：1 件（平成 24 年 7 月現在）
⑥都市計画　　：平成 23 年 12 月　都市計画決定
　　（第一種市街地再開発事業、都市再生特別地区、地区計画）
⑦施行地区、街区面積：施行地区面積：約 2.6ｈａ
　　街区面積（Ｂ街区）約 8,300 ㎡
⑧施設建築物等概要　：表１に示す施設建築物等

表１：施設建築物等の概要

項　目		B街区
構造・規模		鉄骨鉄筋ｺﾝｸﾘｰﾄ造 地下3階地上8階
主要用途		百貨店
建築敷地面積		約8,300㎡
建築面積		約7,700㎡
延床面積 （容積対象）		約80,600㎡ （約80,100㎡）
駐車 駐輪 台数	自動車	―
	自動二輪	―
	自転車	―

注）上記は、現時点の事業計画であり、権利者、参加組合員及び保留床取得者等の意向等により、今後、変更する場合があります。

注）当該施設建築物は重要文化財に指定されています。

４．事業スケジュール

表２：事業スケジュールの概要

項　目		時　期
①	都市計画決定	平成23年12月
②	組合設立認可	平成24年11月（予定）
③	前工事着手	平成25年 1月（予定）
④	権利変換計画認可	平成25年9月（予定）
⑤	本工事着手	平成26年3月（予定）
⑥	竣工・引渡	平成32年1月（予定）

※上記②から⑥は予定であり、事業進捗等により変更する場合があります。

５．特定業務代行者の業務範囲

（１）基本的事項

特定業務代行者は、本資料「６．応募者の資格基準」に規定するＣ・Ｄ街区特定業務代行者が行なう「全体代表企業」の業務に協力し、本事業の推進に努めるものとします。

（２）施設建築物の設計業務等

特定業務代行者は、本事業の下記の実施設計業務を受託するものとします。

①施設建築物の実施設計業務

・表１に示す施設建築物の実施設計業務のうち、建築、構造、設備の設計業務の一部
・施行者、権利者、その他事業関係者等との協議調整
・上記に付随し、本事業に必要となる業務

（３）施設建築物の工事施工

特定業務代行者は、本事業の下記の改修工事を請け負うものとします。

① 施設建築物の前工事及び本工事（改修）

・表１に示す施設建築物の前工事・本工事及び外構工事
・再開発事業区域内全体の施工調整業務への協力
・施行者、権利者との協議調整業務
・本工事期間中に権利者、入居者が内装工事等の直営工事を行う場合の作業所全体の安全管理、工程調整、搬出入管理、現場事務所・詰所管理、工事用電源その他共通仮設資機材の供給及びこれらに関わる経費の折衝・収受、その他これに類する業務
・竣工図、施工図、製作図、取扱説明書等竣工時提出資料の作成、編纂及び組合への引き渡し
・その他、施設建築物等の先行工事・改修工事に必要な業務

②工事に伴う近隣対応

・説明会及び個別対応に要する資料・図面等作成業務
・周辺家屋影響調査（工事に伴い影響を受ける可能性のある周辺家屋の事前把握・対応等）
・工事の影響に伴う個別対応調整等

③その他上記に付随する施設建築物の工事施工に必要となる業務

（４）本事業推進のための支援

特定業務代行者は、本事業を推進するために、次に掲げる支援を行うものとします。なお、事務局員としての現地常駐を求めるものではありませんが、本事業が円滑に進むよう、適宜必要な人材を配置してください。また、当該支援に要する費用は、特定業務代行者の負担といたします。

①組合事務局支援

・組合運営支援（会議、会計、予算・決算等）
・各種業務等の発注、進行管理、完了検査等に関する支援
・関係機関（行政、コンサルタント等）との協議・調整に関する支援
・権利変換計画作成に関する支援

・代替物件などの斡旋等の協力
・近隣対応に関する支援
・清算支援
・その他組合運営に必要な支援

６．応募者の資格基準

本事業提案への参加を希望する者は、事前に応募関係書類を提出して応募登録をする必要があります。応募登録のない者は、事業提案要領説明会への出席、事業提案書の提出はできません。

（１）特定業務代行者の構成

特定業務代行者の構成及び共同企業体等に関する本要項での用語は、次のとおりとします。

①特定業務代行者
・特定業務代行者は、応募者（１社または共同企業体）の総体をいいます。

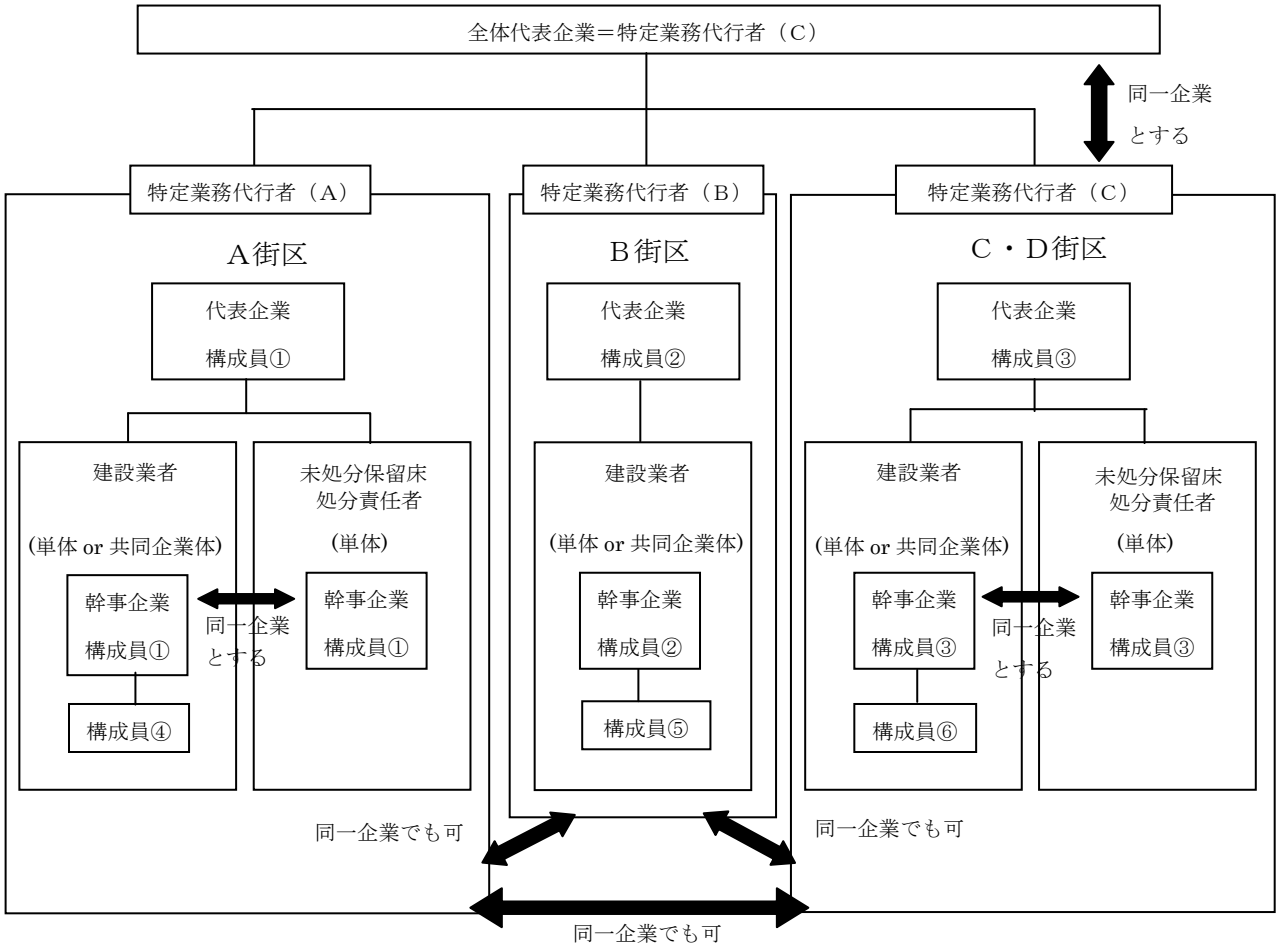
②構成員
・特定業務代行者を構成する各企業のことをいいます。
・構成員は「建設業者」の役割を負うものとします。

③全体代表企業
・Ｃ・Ｄ街区の特定業務代行者をいいます。

④代表企業
・構成員のうち、特定業務代行者を代表する企業１社（１社の応募はその企業が代表企業）のことをいいます。
・代表企業は、建設業者の幹事企業とします。

⑤幹事企業
・　構成員のうち、「建設業者」を代表する企業のことをいいます。
・１社の応募の場合は、その企業が幹事企業となります。

図１：応募形態例



（２）特定業務代行者の責務

①特定業務代行者の全構成員

・特定業務代行者の全構成員は、組合と協調して誠意をもって事業の推進に協力する責務があります。

②全体代表企業

・全街区の特定業務代行者の全体代表企業として、組合との事務手続き、全街区の施工調整等を行なう責務があります。

・全体代表企業は全街区の特定業務代行者との調整に当たり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、組合との協議に遅延が生じないように特定業務代行者の意思を集約する責務があります。

③代表企業

・Ａ街区、Ｂ街区の代表企業は、Ｃ・Ｄ街区の特定業務代行者が務める全体代表企業の指示に従い、事業の円滑な推進に努める責務があります。

・代表企業は、組合との事務手続きや調整を行うとともに、「施設建築物の実施設計業務」「組合事務局支援」を担当する責務があります。

・代表企業は、幹事企業との調整にあたり、相互の意思伝達が円滑かつ迅速に進む適切な措置を講じ、組合との協議等に遅延が生じないように、特定業務代行者の意思の集約する責務があります。

④幹事企業

・幹事企業は、担当する各業務の進捗について、遅延等がないよう構成員間の調整にあたる責務があります。

（３）応募登録の資格

応募登録をできる者は、下記のすべての条件を満たすものとします。

①応募形態

本募集には共同企業体または単体の企業が応募できます。共同企業体として応募する場合は、以下のとおりとします。

・特定業務代行全体を管理・統括する企業を「代表企業」とします。
・共同企業体の構成員とは、自ら特定業務代行業務を行う者を指し、共同企業体から一部の業務を受注する（いわゆる下請け）企業は対象となりません。
・施設建築物等の工事を統括する企業を「建設幹事企業」とします。

②全ての企業に共通する資格基準

◆応募関係書類提出時点で、下記のいずれにも該当していないこと。

・最近 10 年間（平成 14 年度以降）で、債務免除を受けている場合。
・当該法人の代表権を持つ役員が、成年被後見人、被保佐人または被補助人である場合、もしくは破産者で復権を得ないものである場合。
・国税、地方税その他公租公課について滞納処分を受けている場合。
・破産法（平成 16 年法律第 75 条）に基づく破産手続き開始の申立がなされている場合、会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合、または民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生手続き開始の申立がなされている場合。
・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号。以下同じ。）に基づき監督処分を受けている場合。
・東京都の指名停止処分を受けている場合。
・同一街区内で本件に応募する他の共同企業体の構成員として、重複して参加している場合。

③建設業者の構成員の全てに該当する資格条件

・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号。以下同じ。）第３条に基づく特定建設業の許可があること。
・施設建築物等を施工するにあたり必要な資力、信用力等を有し、工事施工の遂行が確実な者（直近２年間の財務諸表等により判断（表６参照））。

表６：直近２年間の財務諸表等の判断項目と基準

判断項目		判断基準
信用力	経常利益	直近２年間連続で赤字を計上していないこと
	自己資本	直近２年間連続で債務超過状態となっていないこと
資力 財務体力	総キャッシュフロー （算出式※１）	直近２年間連続でマイナスになっていないこと
	利払い能力 （算出式※２）	直近２年間連続で 1.0 未満でないこと。
	有利子負債比率 （算出式※３）	直近２年間連続で 100％以上でないこと。

※１総キャッシュフロー規模＝営業利益＋受取利息＋配当金―支払利息・割引料＋減価償却費

※２利払い能力＝（営業利益＋受取利息＋配当金＋有価証券利息＋減価償却費）÷（支払利息・割引料＋社債利息＋社債発行差金償却）

※３有利子負債比率＝（長短借入金＋社債＋転換社債＋割引手形＋コマーシャルペーパー）÷総資産×１００

④建設幹事企業に該当する資格条件

・建築士法第 23 条（昭和 25 年法律第 202 号。以下同じ。）の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。

・再開発プランナー登録者を 1 名以上有すること。

・建設業法第 27 条の 23 第 1 項に規定する経営事項審査（平成 14 年 6 月末時点で通知された最新のもの）の建築工事一式の総合評点が 1,600 点以上であること。

・組合施行の市街地再開発事業において、過去 10 年間（平成 14 年以降に竣工したもの）に、特定業務代行者、又は再開発組合（準備組合含む）と事業協力協定を締結した事業協力者としての実績を有すること。

・百貨店、またはこれに類する商業施設の改修工事の施工実績を有していること。（共同企業体による受注の場合は、幹事企業であることが条件）。

７．応募登録の申込みと手続き

（１）応募登録申込みの方法

・応募登録しようとする企業は、応募登録関係書類に必要事項を記入の上、平成 24 年 8 月 8 日（水）に、下記の「日本橋二丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局（社団法人　全国市街地再開発協会)」に、代表企業が直接、持参してください。
・郵送等での受付は行ないません。
・応募関係書類は、正本１部、写し２部の計３部を提出してください。
・応募関係書類は、Ａ４縦綴じ２穴のファイルに綴じて提出をしてください。
・応募関係書類は、（４）の応募関係書類毎に、インデックス等を付けて分かりやすいようにしてください。

■応募登録申込書類提出先

受付日	平成 24 年 8 月 8 日（水） （受付時間）10:00～17:00（ただし、12:00～13:00 の時間は除く） ※提出書類の内容を確認する都合上、前日までに下記の事務局担当者まで必ず電話連絡してください。その際に、持参する時間を調整いたします。 なお、事前に連絡がない場合には、長時間お待ちいただく場合もあります。
提出場所	〒105-0001　東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０第６セントラルビル３階 公益社団法人　全国市街地再開発協会 日本橋二丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会　事務局 担当者：調査第２部　金淵（かなぶち)、武藤 連絡先：03-3591-2363（部直通）

（２）応募手続き

①応募登録

・応募関係書類の提出後、代表企業及び構成員の変更は認めません。

②事業提案要領説明会

・①の応募登録者を対象に、「（３）応募スケジュール」に基づき、事業提案要領説明会を開催します。この事業提案要領説明会では、事業提案要領及び添付資料（事業計画案、設計案、設計・積算条件書など）等（以下「事業提案要領等」という。）を配布します。
・事業提案要領等に基づき、事業提案書を作成してください。
・なお、事業提案要領説明会後、参加を辞退する場合には参加辞退届を１０月１９日（金）までに、提出してください。

（３）応募スケジュール

応募スケジュール		内　容
1	募集開始（公募） 平成 24 年 7 月 24 日（火）	新聞掲載及び（社）全国市街地再開発協会ホームページにより告知します。
2	応募関係書類提出 平成 24 年 8 月 8 日（水）	応募登録しようとする者は、「（４）応募関係書類」に記載されている書類一式を、代表企業が（社)全国市街地再開発協会に直接、持参してください。
3	応募資格審査結果通知 平成 24 年 8 月 13 日（月）	応募資格審査結果の通知を、選定審査委員会事務局（(社）全国市街地再開発協会）より、代表企業に宛てＥメールで連絡します。なお、正式な資格審査結果通知書は、後日、郵送にて送付します。 ※応募資格条件を満たしておらず不合格となった応募者は、事業提案書を提出することは出来ません。
4	事業提案要領説明会開催 平成 24 年 9 月 19 日（水）	応募資格審査に合格した応募登録者を対象に、選定審査委員会事務局では、事業提案要領説明会（個別説明会）を開催し、事業提案要領等の関係資料を配布します。 なお、説明会の開催時間は別途、指定いたします。
5	事業提案要領等に関する質問書の提出 平成 24 年 10 月 1 日（月）	事業提案要領等に関する質問がある場合には、選定審査委員会事務局に、Ｅメールで提出してください。
6	質問への回答 平成 24 年 10 月 15 日（月）（予定）	質問に対する回答を、選定審査委員会事務局より、代表企業にＥメールで提出します。
7	事業提案書提出 平成 24 年 11 月 6 日（火）	事業提案書を提出する者は、事業提案要領に記載されている全様式を整え、代表企業が選定審査委員会事務局に直接、持参してください。
8	選定結果の通知 平成 25 年 1 月下旬（予定）	事業提案書を提出した者全員に、組合から特定業務代行者の選定結果を通知します。

（４）応募関係書類

下記の書式集は、（社）全国市街地再開発協会ホームページの「お知らせ欄」より、ダウンロードしてご利用ください。

応募関係書類項目		提出者	書式集
1.応募関係書類確認リスト		代表企業のみ	書式 1
2.特定業務代行候補者選定参加申込書			書式 2
3.応募者の構成員（共同企業体での応募時のみ）		全構成員	書式 3
4.応募者の業務分担表（共同企業体での応募時のみ）			書式 4
5.会社概要			書式 5
6.資格審査確認書			書式 6
7. 建設業者の資格書類	7-1.一級建築士事務所登録証（写し）	幹事企業のみ	―
	7-2. 再開発プランナー登録者一覧		書式 7-2
	7-3.国土交通省経営事項審査（平成 23 年 12 月末時点で通知されたもので最新のもの）の結果通知書（写し）		―
	7-4.組合施行の市街地再開発事業の取組み（参加）実績		書式 7-4
	7-5.施工実績		書式 7-5
	7-6.建設業許可証明書（写し）		―
	7-7.信用力・資力等資格確認書	全構成員	書式 7-7
	7-8.財務関係書類 ＊有価証券報告書またはこれに準ずる商法上の決算書(直近２期分) （下記の書類が含まれていること） ・貸借対照表 ・損益計算書 ・株主資本等変動計算書 ・キャッシュフロー計算書		―

（５）事業提案の内容（概要）

【事業提案の項目一覧】

事業提案の項目	提出者
1. 事業参画への方針・姿勢	代表企業 （１社の場合、その企業）
2. 施設建築物の実施設計業務に関する提案	
3. 施設建築物の工事施工に関する提案	
4. 価格に関する提案	
5. その他の提案	

※提案内容及び様式等に関する詳細は、平成 24 年 9 月 19 日（水）に開催予定の事業提案要領説明会（個別説明会）にて配付する「事業提案要領」をご参照ください。

（６）審査の体制

（社）全国市街地再開発協会が準備組合より委託を受けて、「日本橋二丁目地区特定業務代行候補者選定審査委員会（以下、「選定審査委員会」という。）」を設置し、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を組合に推薦します。

①選定審査委員会

学識経験者、市街地再開発事業専門家、不動産鑑定士等から選定審査委員会を構成します。

②審査委員会事務局

（社）全国市街地再開発協会が選定審査委員会の事務局を務めます。

（７）審査の手順

①応募資格審査

・応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。

・資格審査の結果は、応募する代表企業に通知します。

②事業提案書審査

・準備組合との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、事業提案書の内容を厳正に審査し、当該事業の特定業務代行者として適した者であるかを評価します。

・事業提案審査では、取組み姿勢や業務体制、計画・設計に関する提案、施工に関する提案、価格に関する提案、その他の提案等について、下記の観点から、提案項目別ならびに提案全体について、総合的に評価します。

＊経営状態や実績、事業推進や事業運営上、信頼できる事業パートナーか（信用力）

＊工事費等に関して適切な価格を提供できる事業パートナーか（価格競争力）

＊設計、工事施工など観点から、十分なノウハウを提供できる事業パートナーか（技術力）

【特定業務代行候補者審査の枠組み】

内容		審査機関
応募資格審査	応募者から提出された応募関係書類の記載内容に従い、応募手続要領「６．応募者の資格基準」に基づいて資格審査を実施します。	選定審査委員会 事務局
事業提案審査	準備組合側との調整を経て選定審査委員会が定めた事業提案審査基準に基づき、応募登録者より提出された事業提案書を審査して順位付けするとともに、当該事業の特定業務代行者として適した応募登録者であるかを評価し、適した者を準備組合（組合）に推薦します。	選定審査委員会

③特定業務代行者の決定

・選定審査委員会から審査結果を報告後、組合の総会等によって特定業務代行者を決定します。

・決定しだい、組合から各応募登録者の代表企業に結果を通知します。

（８）留意事項

・審査の過程で、応募関係書類及び事業提案書の内容に関して、説明を求める場合があります。

・審査及び評価の結果、当該事業の特定業務代行者として適切な応募登録者がいない場合、「該当者なし」と準備組合（組合）に結果報告する場合があります。

・応募関係書類及び事業提案書に虚偽の記載がある場合、事業提案を無効とします。

・この審査に関して、「審査期間内」及び「審査期間終了後」を問わず、選定審査委員及び組合関係者等への直接の問い合わせはご遠慮ください。もし、問い合わせの事実が判明した場合、当該事業提案の無効や、今後において「(社) 全国市街地再開発協会」が事務局を務める同種の募集（公募）への参加をお断りする場合があります。

・選定審査委員会の審査結果について、質疑や異議の申し立ては、一切受け付けません。

（９）契約等について

特定業務代行者の決定後、組合と特定業務代行者は次に掲げる各種契約等について速やかに協議を開始します。また、特定業務代行者の構成員は、各種契約等が速やかに締結されるように誠意をもって組合と協議にあたる必要があります。

①特定業務代行基本契約（以下「代行契約」という。）

・代行契約は、組合と特定業務代行者が締結します。

・代行契約は、特定業務代行者の全構成員が記名、押印します。

②特定業務代行者間の協定（以下「協定」という。）

・特定業務代行者間について、事業提案書に基づき、特定業務代行者を構成する全ての構成員間で協定を締結していただきます。

・協定においては、特定業務代行者を構成する各構成員の役割分担、担当業務範囲、責任範囲等を明確に規定していただきます。

・協定は代行契約締結時までに締結するものとし、その写しを代行契約に添付してください。

③各業務委託等の契約

・上記①に定める契約以外に必要な契約は、代行契約に基づき、組合と、その業務を担当する特定業務代行者の構成員との間で締結します。

・具体的な契約内容及び締結時期等は、組合と協議の上、決定します。

８． その他

①地位の承継について

・準備組合が締結した各種契約等によって生じた準備組合の地位、権利及び義務は、市街地再開発組合に承継されます。

②提出書類の扱い

・応募関係書類、事業提案書の提出された書類は返却いたしません。

③応募に係る費用

・応募に係る費用は、応募者の負担とします。

④お問い合わせの注意

・本提案に関連して国、東京都、中央区ほか、関係権利者、関係機関等への直接のお問い合わせは、ご遠慮ください。

・応募方法や手続き等に関するお問い合わせは、以下にお願いします。

［問合せ先］

〒105-0001 東京都港区虎ノ門１丁目１９－１０　第６セントラルビル３階
公益社団法人　全国市街地再開発協会　調査第２部
電話番号：03-3591-2363（直通）
担当者：金淵（かなぶち）、武藤